

**Regione Piemonte**

**CITTA' DI BIELLA**

**Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in via Villani, 12 Biella  
Art 43 L.R. 5 Dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.**

***SCHEMA DI CONVENZIONE***

## **CONVENZIONE URBANISTICA REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno..... il giorno.....del mese di ..... in Biella, sede Municipale, Via Battistero n° 4. Innanzi a me Dr.....Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di.....residente in....., con studio in ..... Via ..... n° .....

si sono costituiti

- Il Comune di Biella con sede in Biella Via Battistero n. 4, cod. fisc. 00221900020 in persona del signor ....., nato a ..... il ....., nella sua qualità di ....., domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù della Deliberazione della Giunta Comunale numero ..... del ....., divenuta esecutiva il ..... che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- L'impresa individuale Selva Andrea con sede in Biella via Brovarone 10, P.IVA 01836420024, proprietaria di lotto di terreno con sovrastanti fabbricati in Biella via Villani, censito al Catasto Terreni al foglio 52, mappale 9, rappresentata dal sig Selva Andrea, nato a Biella il 28/06/1964, c.f: SLVNDR64H28A859R e residente a Biella via Brovarone 10.

### **PREMESSO**

- che tale area, della superficie territoriale di mq. 1.456 come indicato nella scheda di progetto CS6 e della sup. catastale di mq. 1.440, a norma del P.R.G. della città di Biella, risulta così classificata:

- Centro storico e nuclei di antica formazione, CATEGORIA 10, scheda di progetto CS6

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico dell'area di cui trattasi, il progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma del Arch. Alessandra Vaccari, secondo i disposti dell'art. 45 della Legge Regionale 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati:

Serie di n° 9 tavole grafiche e specificatamente:

- Tav. 1 Estratto di Mappa e PRG
- Tav. 2 Documentazione fotografica stato attuale
- Tav. 3 Planimetria di progetto con verifica verde pubblico e parcheggi
- Tav. 4 Planimetria di progetto con opere di urbanizzazione
- Tav. 5 Conteggi SUL
- Tav. 6 Piante di progetto
- Tav. 7 Sezioni di progetto
- Tav. 8 Prospetti di progetto
- Tav. 9 Rendering di progetto

- Serie di n°6 allegati e specificatamente:

- All. A Schema di convenzione
- All. B Norme di attuazione
- All. C Relazione generale

All. D Computo metrico OO.UU.

All. E Relazione opere verdi

Indagine geologica e geotecnica del Geologo dott. Zantonelli Marco

- che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del.....
- che il Dirigente in data ..... decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, i cui elaborati sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- che non sono pervenute osservazioni e proposte;
- che l'impresa artigiana Selva Andrea è in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Proponente impresa individuale Selva Andrea

#### **Art. 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2**

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito in Comune di Biella, descritto nelle Tavole grafiche e negli altri elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Biella n°..... in data..... avverrà in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., alle Norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del piano esecutivo stesso esistenti presso gli uffici comunali, i quali si intendono qui richiamati.

#### **Art. 3**

#### **Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il Piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Biella descritta nelle Tavole grafiche, a Catasto Terreni al foglio 52 mappale 9, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale della città di Biella.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica della particella anzidetta, mediante i seguenti interventi :

Ristrutturazione con demolizione di vecchio fabbricato e ricostruzione di edificio residenziale, così come individuato nelle tavole 6, 7, 8.

E' prevista la costruzione di un piano seminterrato da destinarsi ad autorimesse, cantine e locali comuni.

Sono previsti n° 8 alloggi nei piani sovrastanti.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della Proponente, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Rispetto alle indicazioni grafiche di questi elaborati, all'atto della presentazione delle istanze edilizie potranno essere introdotte delle modificazioni alle sagome, alla localizzazione degli edifici e delle aree di pertinenza nel limite di ml 3,00 ed all'altezza

degli edifici nel limite di ml. 1,00, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dello strumento urbanistico vigente e del regolamento edilizio, delle tipologie indicate nella presente convenzione e della superficie utile lorda complessiva prevista senza che ciò comporti la procedura di variante al presente P.E.C.

**Art. 4**  
**Aree per standard urbanistici**  
**di cui all'art. 21, L.R. 56/1977**

La Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56 / 77 nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n° 765, ai fini del soddisfacimento degli "standard urbanistici" di cui all'art. 21 comma 3 della Legge Urbanistica Regionale 56/77, dispone di asservire ad uso pubblico al Comune di Biella le aree nella misura di mq. 875 come identificate nella tavola 3.

Per le aree suddette, previa esatta identificazione catastale, verrà stipulato "Atto di asservimento ad uso pubblico a favore del Comune di Biella" a lavori ultimati il cui completamento dovrà essere attestato con certificato di regolare esecuzione del Direttore dei lavori. L'individuazione grafica dell'area, ferma restando la superficie determinata, potrà eventualmente subire modifiche a seguito di adeguamento progettuale approvato dagli Uffici comunali senza che ciò costituisca variante al P.E.C.

Poiché nella scheda di progetto delle Norme di Attuazione del P.R.G. è prevista una superficie da destinare ad attrezzature e verde di quartiere di mq 875, si realizzerà un'area di mq 679, inferiore a quella richiesta, la differenza di mq 196 sarà monetizzata applicando la tariffa comunale vigente.

**Art. 5**  
**Utilizzo dell'Area a verde di quartiere**

L'area a verde di quartiere verrà delimitata con recinzione a giorno, dotata di cancelletti pedonali sia verso il parcheggio pubblico sia verso via Villani. La proponente si impegna a tenere aperta al pubblico l'area verde tutti i giorni dalle 08.00 alle 20.00 mentre, per una maggiore sicurezza, nelle ore notturne l'area non sarà accessibile.

**Art. 6**  
**Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione vengono di seguito quantificati a titolo indicativo:

- Gli <b>oneri primari</b> ammontano complessivamente a (ventiduemilaseicentotrentanove/50) così ripartiti	<b>€ 22.639,50</b>
- s.u.l. residenziale mq. 1.053x 21,50 €/mq. =	€ <u>22.639,50</u>
Gli <b>oneri secondari</b> ammontano complessivamente a (ventottomilacinquecentoquattordici/00) così ripartiti	<b>€ 27.904,50</b>
- s.u.l. residenziale mq. 1.053 x 26,50 €/mq. =	€ 27.904,50

Tali oneri verranno definiti precisamente in relazione alle tariffe vigenti al momento del loro versamento.

## **Art. 7**

### **Opere di urbanizzazione primaria**

La Proponente, in relazione al disposto dell'Art. 45 n.2 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di cui all'Art. 51 n.1 della L.R. 56/77 che consistono in spazi adibiti a verde pubblico e a parcheggio.

Dette opere verranno eseguite a cura e spese dei proponenti e dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal P.E.C approvato e dagli specifici progetti esecutivi corredati da:

- relazione tecnica,
- capitolato speciale d'appalto con quadro economico riportante le opere da realizzare suddiviso per categorie di lavorazioni rilevanti ai fini della qualificazione dell'impresa o delle imprese esecutrici, ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000 n. 34;
- elenco prezzi ed analisi dei prezzi non contenuti nel prezzario regionale;
- cronoprogramma;
- planimetria (livello di dettaglio da progetto definitivo)

Dovranno altresì essere richieste le occorrenti autorizzazioni per eventuali variazioni in corso d'opera e gli atti ed i relativi documenti dovranno essere trasmessi al Comune di Biella.

Dette opere consistono in:

- realizzazione di parcheggio;
- realizzazione di area verde con formazione di prato, passaggio pedonale e fornitura e posa di essenze arboree, panchine e cestoni portarifiuti;
- realizzazione di illuminazione mediante fornitura e posa apparecchi illuminanti;
- realizzazione di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Il tutto come specificato nelle tavole 3, 4 e nel computo metrico estimativo di massima.

La valutazione del costo di tali opere è stata effettuata con computo metrico estimativo di massima redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte 2013 dalla proponente e verificata dai competenti uffici comunali e ammonta a € 63.795,48 I.V.A. esclusa.

Il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, determinato secondo le tariffe comunali in vigore e stabilite con deliberazione C.C. n. 128 del 25 ottobre 2011 ammonta ad € 22.639,50 e risulta interamente assorbito dalle opere da eseguire e conseguentemente nessun importo dovrà essere versato al Comune di Biella per oneri di urbanizzazione primaria.

## **Art. 8**

### **Oneri di urbanizzazione secondaria**

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6 del presente atto, sarà pagato in quattro rate semestrali, la prima delle quali sarà corrisposta al momento del ritiro del permesso di costruire. A garanzia del pagamento delle successive rate verrà costituita idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Biella.

## **Art. 9**

### **Esecuzione opere di urbanizzazione primaria**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza della Proponente dovranno essere presentati, contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire, i

relativi progetti esecutivi, nel rispetto della vigente disciplina, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami la proponente dovrà sottostare.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 16-comma 2 bis del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e ii.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'ufficio Tecnico Comunale e le eventuali spese saranno a carico della Proponente.

#### **Art. 10 Termini di esecuzione**

Tra il Comune ed la Proponente si conviene che gli interventi edilizi oggetto del presente P.E.C. debbano essere oggetto di Permesso di Costruire, la cui istanza dovrà essere presentata entro il termine di scadenza del P.E.C. che viene fissato in anni dieci dalla stipula della Convenzione.

L'inizio dei lavori e la loro ultimazione dovranno rispettare i termini fissati dall'art. 15 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

La Proponente, in relazione al disposto dell'art.45 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione per quanto riguarda il verde pubblico, di cui al precedente art. 7 entro la data di richiesta di rilascio del certificato di agibilità di tutte le unità immobiliari, con possibilità di richiedere l'agibilità parziale di unità già completate prima di aver ultimato le opere di urbanizzazione, ferma restante la piantumazione delle specie arboree da concordarsi con l'ufficio Parchi e Giardini compatibilmente con la stagione.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico della proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi; con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

#### **Art.11 Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

#### **Art. 12 Trasferimento degli obblighi**

Qualora la Proponente proceda ad alienazione delle aree comprese nel P.E.C., dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune; dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la Proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

### **Art. 13**

#### **Garanzie finanziarie**

La Proponente, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77, ha costituito per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo la polizza fideiussoria a favore del Comune di Biella per un importo di €.63.795,48 pari al costo delle opere + I.V.A. + 30% a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 6.

La fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Biella, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza prevista dall'art. 1957 del codice civile.

La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito.

L'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'accettazione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile.

La garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proponente autorizza il Comune di Biella a disporre della cauzione stessa, aggiornata periodicamente secondo gli indici ISTAT del costo della vita, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento o prelievi che il Comune dovrà fare.

### **Art. 14**

#### **Esecuzione sostitutiva**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Proponenti e a spese dei medesimi, rivalendosi della fideiussione di cui al precedente art, quando essi non vi abbiano provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione ed il Comune li abbia costituiti in mora con un preavviso di non inferiore a trenta giorni, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 10.

### **Art. 15**

#### **Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico della Proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/6/1943, n° 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

### **Art. 16**

#### **Rinunzia ad ipoteca legale**

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

**Art. 17**  
**Rinvio a norme di Legge**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150, Legge 28/1/1977 n° 10, D.P.R. 380/01 e Legge Regionale n° 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.